

Commune de SEPT-SORTS

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT **AVANT et APRES** **MODIFICATION** **Document n°2**

Vu pour être annexé à
la délibération du :

14 novembre 2019

approuvant la
modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme
de SEPT-SORTS

Cachet de la
communauté
d'agglomération et
Signature du Président :

Sommaire

TITRE 1: RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION..... 5

DEFINITIONS..... 7

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UA..... 9

UA1 – Occupations du sol interdites.....	9
UA2 – Occupations du sol soumises à conditions.....	9
UA3 – Voies et accès	9
UA4 – Desserte par les réseaux	10
UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété	12
UA9 – Emprise au sol des constructions	12
UA10 – Hauteur des constructions	12
UA11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords	13
UA12 – Stationnement	14
UA13 – Espaces libres et plantations	15
UA15 – Performances énergétiques et environnementales	15
UA16 – Communications électroniques.....	15

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UB..... 17

UB1 – Occupations du sol interdites.....	17
UB2 – Occupations du sol soumises à conditions	17
UB3 – Voies et accès.....	18
UB4 – Desserte par les réseaux publics	18
UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
UB8 – Implantation des constructions sur une même propriété	20
UB9 – Emprise au sol des constructions	20
UB10 – Hauteur des constructions	20
UB11 – Aspect des constructions et aménagements de leurs abords.....	20
UB12 – Stationnement	22
UB13 – Espaces libres et plantations	22
UB15 – Performances énergétiques et environnementales.....	22
UB16 – Communications électroniques.....	22

TITRE 2: RÉGLEMENT APRES MODIFICATION..... 23

DEFINITIONS..... 25

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UA..... 27

UA1 – Occupations du sol interdites.....	27
UA2 – Occupations du sol soumises à conditions.....	27
UA3 – Voies et accès	27
UA4 – Desserte par les réseaux	28
UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	30
UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété	30
UA9 – Emprise au sol des constructions	30
UA10 – Hauteur des constructions	30
UA11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords	31
UA12 – Stationnement	32
UA13 – Espaces libres et plantations	33
UA15 – Performances énergétiques et environnementales	33
UA16 – Communications électroniques.....	33

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UB..... 35

UB1 – Occupations du sol interdites.....	35
UB2 – Occupations du sol soumises à conditions	35
UB3 – Voies et accès.....	36
UB4 – Desserte par les réseaux publics	36
UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	37
UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
UB8 – Implantation des constructions sur une même propriété	38
UB9 – Emprise au sol des constructions	38
UB10 – Hauteur des constructions	38
UB11 – Aspect des constructions et aménagements de leurs abords.....	38
UB12 – Stationnement	40
UB13 – Espaces libres et plantations	40
UB15 – Performances énergétiques et environnementales.....	40
UB16 – Communications électroniques.....	40

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage grisé. Seuls les articles UA7, UA12, UB 7, UB 12 et la définition de « baies » sont modifiés par la présente procédure.

Titre 1:

Règlement AVANT modification



DEFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone :

- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, revêtu, organisé pour la gestion des eaux de ruissellement et comprenant un éclairage dès lors que la longueur ou la forme de la voie le justifie et ceci quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est considérée comme « **baie** », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente,
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les **extensions** des constructions sont celles, accolées ou éloignées au plus de 20 m de la construction existante, qui n'excèdent pas au choix :
 - soit 20 m² de surface de plancher,
 - soit 30%, selon l'article du règlement concerné, de la surface de plancher ou de l'emprise au sol pré-existante.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES **ZONE UA**

Il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 – Occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements et occupations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UA2 – Occupations du sol soumises à conditions

Les commerces et les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m².

UA3 – Voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

Pour les autres constructions et aménagements

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles.

UA4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Pour les autres constructions et aménagements

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Dans les secteurs de protection de la ressource en eau

Seules sont autorisées les constructions non raccordées à l'eau potable.

UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains.

De plus, aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite avec la voie.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardins non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.

Toutefois

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UA9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs de protection de la ressource en eau

Seules sont autorisées les annexes des constructions existantes.

UA10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,

- 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes et couvertures de piscines ne doit pas excéder :

- 2,5 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 4,5 m au faîtage.

Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle :

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UA11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Généralité

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles vieilles,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les parties en limites séparatives.

Façades et pignons

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales et variées éventuellement doublée d'un grillage.

Celui-ci peut être posé sur un soubassement qui ne peut excéder 0,4 m de hauteur.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UA12 – Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Ratios minimaux

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 1,5 place par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.

Toutefois

Est exonéré des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant : le commerce.

UA13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Ces plantations doivent d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

UA16 – Communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES **ZONE UB**

Sauf dispositions spécifiques dans le corps du règlement, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que :

- dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée,
- dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

UB1 – Occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- commerce,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements et occupations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UB2 – Occupations du sol soumises à conditions

Dans le secteur de nuisances sonores

Les constructions nouvelles, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou

sur un plus long terme, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UB3 – Voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les terrains se desservant sur la RD 603 ne sont constructibles que si les aménagements permettent d'assurer la sécurité des usagers de la voie et de celles de l'opération projetée.

À l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie interne :

- d'au moins 6 m d'emprise comprenant :
 - o au moins 4,5 m de chaussée,
 - o au moins un trottoir de 1.5 m,
- qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB4 – Desserte par les réseaux publics

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Pour les autres constructions et aménagements

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Lorsque du fait de la déclivité du terrain, les constructions peuvent être raccordées gravitairement au réseau collectif, ce raccordement est obligatoire.

Dans le cas contraire :

- lorsque les constructions n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher, les eaux usées, peuvent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins,
- lorsque les constructions excèdent 200 m² de surface de plancher, les eaux usées, doivent être raccordées au réseau collectif éventuellement par le biais d'un dispositif de refoulement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois

Lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement extérieures doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Ordures ménagères

Un local de stockage des déchets doit être implanté soit en rez-de-chaussée, soit accessible par une rampe d'accès.

Ce local peut être soit à l'intérieur d'une construction, soit être une construction isolée. Cette construction doit être couverte et raccordée au réseau d'eaux usées.

UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 5 m.

Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m.

S'il s'agit d'une construction isolée, le local de stockage des déchets doit s'implanter en limite de la voie.

UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne sont autorisées en limite séparative que sur un linéaire n'excédant pas 10 m par limite séparative.

Les constructions ou partie de constructions qui ne sont pas en limite doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.

Les abris de jardins non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

UB8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales est de 8 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

UB9 – Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

UB10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UB11 – Aspecte des constructions et aménagements de leurs abords

Généralité

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.

3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

4. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Toitures

Dans une bande de 20 m depuis la voie les constructions doivent comprendre des toitures à pente comprises entre 30 et 40° : les parties en toiture terrasse ne sont autorisées que si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Dans une bande de 20 m depuis la voie, les toitures à pente doivent être recouvertes de vitres ou de tuiles ou d'ardoises.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faitage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite séparative.

Façades

Dans une bande de 20 m depuis la voie les murs doivent être enduits.

Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Clôtures

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie d'essences variées et locales.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements.

Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

Ratio minimal

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, ce ratio est appliqué en prenant en compte la totalité de la surface de plancher (existant + extension) et non à la construction nouvelle prise isolément.

1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Ces plantations doivent d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

L'espace boisé classé sur accotement de la RD 603 est une protection de l'alignement d'arbres. Il peut y être ménagés des accès ou apposés des dispositifs si cela ne conduit pas à la suppression d'un arbre.

UB15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

UB16 – Communications électroniques

Dans les opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

Titre 2:

Règlement APRES modification



DEFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone :

- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, revêtu, organisé pour la gestion des eaux de ruissellement et comprenant un éclairage dès lors que la longueur ou la forme de la voie le justifie et ceci quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Constitue une « baie », toute ouverture dans un mur ou en toiture (fenêtre, porte, etc...).

Toutefois, ne doivent pas être considérées comme des baies :

- les pavés de verre translucide (verre dépoli) ;
 - les châssis fixes à vitrage translucide (verre dormant).
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
 - Les **extensions** des constructions sont celles, accolées ou éloignées au plus de 20 m de la construction existante, qui n'excèdent pas au choix :
 - soit 20 m² de surface de plancher,
 - soit 30%, selon l'article du règlement concerné, de la surface de plancher ou de l'emprise au sol pré-existante.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES **ZONE UA**

Il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 – Occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements et occupations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UA2 – Occupations du sol soumises à conditions

Les commerces et les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m².

UA3 – Voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

Pour les autres constructions et aménagements

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements et qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains se desservant sur les sentes et chemins ne sont pas constructibles.

UA4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les annexes et les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Pour les autres constructions et aménagements

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois

Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Dans les secteurs de protection de la ressource en eau

Seules sont autorisées les constructions non raccordées à l'eau potable.

UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction principale existante sur les terrains riverains.

De plus, aucune construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20m de la limite avec la voie.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardins non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.

Toutefois

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UA9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs de protection de la ressource en eau

Seules sont autorisées les annexes des constructions existantes.

UA10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,

- 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes et couvertures de piscines ne doit pas excéder :

- 2,5 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 4,5 m au faîtage.

Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle :

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UA11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Généralité

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles vieilles,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...).

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les parties en limites séparatives.

Façades et pignons

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales et variées éventuellement doublée d'un grillage.

Celui-ci peut être posé sur un soubassement qui ne peut excéder 0,4 m de hauteur.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UA12 – Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Ces emplacements devront être bien aménagés, facilement accessibles et présenter un caractère stabilisé (autobloquants, granulat, ciment, pavés...). Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Ratios minimaux

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 1,5 place par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.

Toutefois

Est exonéré des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant : le commerce.

UA13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Ces plantations doivent d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

UA16 – Communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES **ZONE UB**

Sauf dispositions spécifiques dans le corps du règlement, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que :

- dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée,
- dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

UB1 – Occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- commerce,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements et occupations suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UB2 – Occupations du sol soumises à conditions

Dans le secteur de nuisances sonores

Les constructions nouvelles, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou

sur un plus long terme, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UB3 – Voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les terrains se desservant sur la RD 603 ne sont constructibles que si les aménagements permettent d'assurer la sécurité des usagers de la voie et de celles de l'opération projetée.

À l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie interne :

- d'au moins 6 m d'emprise comprenant :
 - o au moins 4,5 m de chaussée,
 - o au moins un trottoir de 1.5 m,
- qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB4 – Desserte par les réseaux publics

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Pour les autres constructions et aménagements

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Lorsque du fait de la déclivité du terrain, les constructions peuvent être raccordées gravitairement au réseau collectif, ce raccordement est obligatoire.

Dans le cas contraire :

- lorsque les constructions n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher, les eaux usées, peuvent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins,
- lorsque les constructions excèdent 200 m² de surface de plancher, les eaux usées, doivent être raccordées au réseau collectif éventuellement par le biais d'un dispositif de refoulement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois

Lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement extérieures doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Ordures ménagères

Un local de stockage des déchets doit être implanté soit en rez-de-chaussée, soit accessible par une rampe d'accès.

Ce local peut être soit à l'intérieur d'une construction, soit être une construction isolée. Cette construction doit être couverte et raccordée au réseau d'eaux usées.

UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 5 m.

Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m.

S'il s'agit d'une construction isolée, le local de stockage des déchets doit s'implanter en limite de la voie.

UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne sont autorisées en limite séparative que sur un linéaire n'excédant pas 10 m par limite séparative.

Les constructions ou partie de constructions qui ne sont pas en limite doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.

Les façades comportant des baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 4 m.

Les abris de jardins non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

UB8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales est de 8 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

UB9 – Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

UB10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UB11 – Aspecte des constructions et aménagements de leurs abords

Généralité

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardins non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.

3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

4. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Toitures

Dans une bande de 20 m depuis la voie les constructions doivent comprendre des toitures à pente comprises entre 30 et 40° : les parties en toiture terrasse ne sont autorisées que si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Dans une bande de 20 m depuis la voie, les toitures à pente doivent être recouvertes de vitres ou de tuiles ou d'ardoises.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faitage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite séparative.

Façades

Dans une bande de 20 m depuis la voie les murs doivent être enduits.

Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Clôtures

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie d'essences variées et locales.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements.

Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Ces emplacements devront être bien aménagés, facilement accessibles et présenter un caractère stabilisé (autobloquants, granulat, ciment, pavés...). Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dans les opérations d'ensemble devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

Ratio minimal

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, ce ratio est appliqué en prenant en compte la totalité de la surface de plancher (existant + extension) et non à la construction nouvelle prise isolément.

1 place de vélos par 50 m² de surface de plancher d'immeuble d'habitation et de bureau.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB13 – Espaces libres et plantations

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Ces plantations doivent d'essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

L'espace boisé classé sur accotement de la RD 603 est une protection de l'alignement d'arbres. Il peut y être ménagés des accès ou apposés des dispositifs si cela ne conduit pas à la suppression d'un arbre.

UB15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

UB16 – Communications électroniques

Dans les opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.